

La Vida en una
EDIFICACIÓN
DE INTERÉS
COMÚN
en California



Departamento de Bienes Raíces
Estado de California

LA VIDA EN UNA EDIFICACIÓN DE INTERÉS COMÚN EN CALIFORNIA



Un Folleto Informativo Publicado por el
Departamento de Bienes Raíces de California

*Desarrollado por la California
Association of Community Managers, Inc.sm*

Enero de 1999
(refundido 2/01)



Gray Davis
Gobernador

Maria Contreras-Sweet
*Secretaria de la Agencia de
Negocios, Transporte y Vivienda*

Paula Reddish Zinnemann
Comisionada de Bienes Raices

PREFACIO

Los dueños de hogares afrontan muchas preguntas cuando planean la compra de un hogar en una edificación de interés común (CID). Las respuestas a muchas de esas preguntas, según expuestas en este folleto, han sido diseñadas para darle información general sobre algunas de las cuestiones relacionadas a la vida en una CID. Esperamos que esta información amplíe su comprensión y expectativas sobre la posesión de un hogar en una edificación de interés común.

Como este folleto no contiene ni asesoramiento ni información legal específica, debe usarse solamente como una fuente general de información. Si desea investigar la materia más a fondo, puede consultar con un abogado o un profesional de la industria que tiene experiencia con las CIDs.

Preguntas Sobre La Vida en una EDIFICACIÓN DE INTERÉS COMÚN

1. ¿Qué es una Edificación de Interés Común (CID)?

Una CID describe no solamente una clase de bienes raíces y forma de posesión de un hogar, sino también un estilo de vida que se hace más y más común en el estilo de vida de los Estados Unidos. Para entender el concepto, es importante saber que no existe un solo tipo de estructura, estilo arquitectónico, o tamaño estándar para las CIDs. Las hay de varios estilos y tipos, tales como casas familiares independientes, casas en serie de dos pisos, unidades con jardines con paredes compartidas, y edificios de departamentos de muchos pisos. Actualmente en California hay decenas de miles de CIDs de tamaños desde un edificio simple de dos unidades hasta complejos grandes de miles de hogares, muchos establecimientos de dueños en común, y asociaciones múltiples bajo los auspicios de una asociación maestra. Sin embargo, a pesar de la gama grande de diferencias que pueden existir entre las CIDs, lo que todas las CIDs tienen en común es que permiten que los dueños individuales usen la propiedad y facilidades en común, y proveer un sistema de auto-gobierno por medio de una asociación de los propietarios dentro de la CID.

El tipo más común de asociación de propietarios es la corporación no lucrativa de beneficio mutuo. Esta es una corporación en la cual los miembros votan por una junta directiva que maneja los asuntos de la corporación. Sin embargo, algunas asociaciones, casi siempre las más viejas, son asociaciones no incorporadas. En muchos aspectos, las leyes de California se aplican igualmente a las asociaciones no incorporadas que a las corporaciones de beneficio mutuo.

2. ¿Es obligatorio ingresarse a la asociación?

La afiliación con la asociación es automática. Cuando

una persona compra un lote, hogar, casa en serie o condominio en una edificación de interés común, él o ella se hace automáticamente miembro de la asociación.

3. ¿Qué son los Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&Rs)?

La Declaración de los Convenios, Condiciones y Restricciones, o CC&Rs, contiene las reglas básicas para la operación de la asociación. Este documento rector identifica las áreas comunes de la asociación y sus responsabilidades, explica la obligación de la asociación para cobrar las cuotas, tanto como la obligación de los dueños de pagar las cuotas. Además, dispone que la asociación puede demandar a los dueños por infringir los reglamentos o por faltar de pagar las cuotas, y explica lo que sucede si hay alguna destrucción de propiedad en la edificación como resultado de incendio o terremoto. Usualmente, los CC&Rs exponen los deberes y obligaciones de la asociación y sus miembros, los requisitos de seguros, y las cuestiones de control arquitectónico.

4. ¿Cómo se hacen cumplir los CC&Rs?

Las leyes de California permiten que la asociación o un dueño en una edificación de interés común puede demandar en



el tribunal y pedir que el tribunal haga cumplir los CC&Rs. Actualmente, la ley requiere que a menos que aplique alguna excepción, el dueño o la asociación tiene que ofrecer participar en alguna forma de proceso alternativo de resolución de la disputa antes de entablar una demanda. Puede que quiera consultar con un abogado que se especializa en este tipo de leyes si trata con o si considera algún asunto de imposición de reglas.

5. ¿Cual es el propósito de los reglamentos locales?

Como fue mencionado anteriormente, los CC&Rs generalmente indican como se opera la asociación. En casi todas las situaciones, la asociación, por medio de su junta de directores, tiene la última responsabilidad para manejar la asociación. Como la asociación es casi siempre una corporación, los Reglamentos Locales

establecen las reglas que disponen como la corporación será conducida. Usualmente incluyen aspectos tales como el proceso que los miembros utilizan para votar por la junta de directores, el número de mandatos y los límites sobre estos que aplican a los miembros de la junta de directores, las obligaciones de los funcionarios, y otras provisiones secundarias.

6. ¿Ayuda el Departamento de Bienes Raíces en la aplicación de los Reglamentos Locales y los CC&Rs?

Las CIDs están bajo las disposiciones de la Ley Davis-Stirling de Edificaciones de Interés Común (Artículos 1350 a 1376 del Código Civil de California), la cual fue diseñada para establecer un sistema de auto-gobierno y resolución de disputas para los propietarios. El Departamento de Bienes Raíces examina la estructura legal de todas las CIDs nuevas para asegurar que cumplan con la Ley de Terrenos Subdividos por medio del proceso de solicitud del reporte público, antes de ofrecer vender los hogares al público. Ya que han empezado las ventas, la jurisdicción del Departamento está limitada a las obligaciones del subdivisor bajo el reporte público, que no incluye la intervención en las disputas de la asociación.

El Abogado General tiene autoridad bajo de Artículo 8216 del Código Corporación de California, para intervenir en nombre de miembros de una corporación no lucrativa de beneficio mutuo (por ejemplo, una asociación de propietarios), que had denegado ciertos derechos. El Abogado General intervención es mandar una carta, “Noticia de Queja”, a la junta de directores.

Si su asociación ha fallado en tener juntas regulares para los miembros, ha fallado en permitir al los miembros revisar los documentos de la corporación, ha fallado proveer una declaración financiera al final del año al los miembros, ha fallado a proveer una lista de nombres y direcciones de miembros, o ha fallado a proveer otros derechos a miembros, puede someter una queja escrito al:

Office of the Attorney General
Public Inquiry Unit
P. O. Box 944255
Sacramento, CA 94244-2250

Incluye una direccion para la corporación no lucrativa de beneficio mutuo (asociación de propietarios) y su

direccion. Si acción es necesario, recibira una “Noticia de Queja” entre 30 dias del recibo de la queja.

Si queire determinar si mas acción es posible, consulte con un abogado privado.

7. ¿Quién se encarga de la asociación?

Los miembros que son dueños de propiedad en la edificación son los encargados de la asociación. Durante la reunión anual de los miembros, a todos se les invitan a conocer oficialmente y votar por todos o una parte de los funcionarios de la junta de directores que opera la asociación. El trabajo de la junta de directores es el de mantener, realzar y proteger el valor de la edificación, pero responde a los miembros. Es normal que una junta entre en un contrato con una compañía administradora profesional que se encarga de los asuntos cotidianos de la asociación.

8. ¿Qué es la junta de directores y cómo se eligen sus integrantes?

La junta de directores gobierna la asociación. Se eligen sus integrantes cada año, o con menos frecuencia, según los mandatos determinados en los reglamentos locales de la asociación.



Los reglamentos locales determinan también el número de directores. Los directores son elegidos por los miembros (los dueños de las propiedades) de la asociación, que votan por los puestos vacantes cuando hayan. (Normalmente, cada lote o unidad tiene un voto, no importa cuantas personas sean sus dueños, con la excepción notable que el subdividor puede, durante un período de tiempo, tener hasta tres votos para cada lote o unidad que tiene.)

9. ¿Cuántas veces puede una persona servir en la junta de directores de la asociación?

Hay dos maneras de hacerse miembro de la junta de directores. Primero, se pide que la asociación ponga su nombre en la balota de la elección, para que los otros miembros de la asociación tengan la oportunidad

de votar por el candidato en la próxima reunión anual. La segunda manera es pedir que la junta de directores le considere para llenar algún puesto vacante interino en la junta.

10. ¿Cuáles son las responsabilidades de la junta de directores?

La junta tiene la última responsabilidad para operar la asociación. Esto quiere decir que asegura que el dinero de la asociación sea recaudado, que sus cuentas sean pagadas, que la asociación se opere con eficacia, y que la asociación aborde las violaciones de sus reglamentos. Por ejemplo, la junta tiene la responsabilidad de examinar sus facturas bancarias, preparar un presupuesto, y distribuir copias del presupuesto (o un resumen del presupuesto) a los miembros antes del inicio del año fiscal de la asociación. La junta también tiene que preparar una declaración financiera al final del año fiscal para que sea distribuída a los miembros. Hay numerosas otras responsabilidades que tiene la junta, según disponen los CC&Rs y reglamentos locales de la asociación y el Código de Corporaciones y la Ley Davis-Stirling de Edificaciones de Interés Común (Artículos 1350 a 1376 del Código Civil de California).

11. ¿Existen otras oportunidades para prestar sus servicios como voluntario en la asociación además de la junta de directores?

Normalmente, una asociación tendrá varios comités que desempeñan funciones importantes. Por ejemplo, el comité arquitectónico supervisa las peticiones para modificaciones a propiedades en la edificación, y generalmente trata de asegurar que las modificaciones y otras mejoras concuerden con la arquitectura existente en la edificación. Puede que hayan otros comités en los cuales podría participar, según el tipo de edificación donde vive. Una asociación puede tener un comité que vigila la jardinería ornamental. Puede que haya un comité de bienvenida o un comité sobre las elecciones que se encarga de las elecciones de la junta de directores. El número específico y los tipos de comités son determinados, generalmente, por los reglamentos locales, los CC&Rs, y/o la junta de directores.

12. ¿Cómo paga sus cuentas la asociación?

Cada asociación tiene un presupuesto preparado, basado en las obligaciones del área común de la edificación, el cual se distribuye a todos los miembros. El presupuesto determina cuanto dinero la asociación necesitará para funcionar durante el próximo año. La asociación tiene el derecho de cobrar a los miembros su parte justa de la cantidad del presupuesto. Esta cuenta se conoce como una cuota, la cual se puede pagar por medio de facturas mensuales, cupones proveídas por la asociación, o algún método alternativo. En el mejor de los casos, la asociación recaudará suficiente dinero por medio de estas cuotas, y podrá pagar las cuentas de los servicios y bienes previstos en el presupuesto. Si las cuotas sean insuficientes para pagar las cuentas, a la junta de directores se le permite cobrar lo que se conoce como una cuota especial. Sin la aprobación de los miembros, el total de las cuotas especiales en cualquier año fiscal no puede exceder el 5 por ciento de los gastos brutos en el presupuesto del año.

Por medio de pagar su parte justa de las obligaciones de la asociación, por medio del proceso del presupuesto y las cuotas, estará pagando las obligaciones de mantenimiento actuales y de largo plazo de la asociación. Por supuesto, los demás dueños estarán haciendo lo mismo también.

13. ¿Como se determina la cantidad de la cuota mensual?

Cuando se prepara el presupuesto, las cantidades necesarias para la operación diaria y las reservas de largo plazo para el mantenimiento y los reemplazos necesarios son determinadas basándose en el nivel de servicio que la



asociación está dispuesta, y estará obligada, a pagar. Por ejemplo, a veces hay artículos específicos definidos en los CC&Rs que requieren que la asociación provea cierto nivel de mantenimiento. Ya que se determine la cantidad anual específica, luego tiene que ser recaudado de los miembros para que funcione la asociación. Normalmente, la cuota de cada miembro

se recolecta cada mes, en 12 plazos iguales. Algunas asociaciones recaudan sus cuotas a base de cada cuarto o cada año. Los CC&Rs normalmente indican la frecuencia de las recolectas de las cuotas.

14. ¿Hay tipos diferentes de cuotas o costos?

Hay varias clases de cuotas que pueden aplicarse a su asociación. El Código Civil de California define las cuotas como normales o especiales. Las cuotas normales se necesitan para las actividades de operaciones diarias y reservas (mantenimiento de largo plazo) de la asociación.

Las cuotas especiales son las que la asociación percibe para reparaciones importantes, reemplazos, o construcción en la área común o para un gasto singular e imprevisto que no puede ser pagado por medio de las cuotas normales (por ejemplo, primas de seguros que suben rápidamente).

Hay que notar que una cuota especial no debe confundirse con una pena monetaria impuesta por la asociación en un propietario individual para reembolsar a la asociación por un gasto, tal como daños a la área común, o que haya sido impuesta como medida disciplinaria por infringir las reglas y reglamentos.

Además, algunos CIDs establecen tarifas a los usuarios o cobros especiales por servicios y actividades fuera de lo común. Típicamente, son impuestos en un dueño que específicamente beneficia del servicio, por ejemplo, un propietario que desea usar la piscina de la área común, el edificio de recreo o las canchas de tenis para recibir invitados privados. Casi siempre se usa un régimen de pagos de cargos a medida que se usan las facilidades, y generalmente no pueden convertirse en un gravamen en la unidad o interés del dueño.

Algunas asociaciones tienen otros tipos de cuotas designadas también. Por ejemplo, una asociación puede tener costos de televisión por cable, que constituye una cuota. Otra asociación puede tener lo que se conoce como una cuota de reembolso, algo que en realidad es una cuota especial impuesta en un sólo propietario, para recuperar daños causados a la área común que ocurre por medio de un acto del dueño o su invitado. El mejor lugar para buscar los tipos diferentes de cuotas que pueden aplicarse a una edificación sería los CC&Rs de la asociación.

15. ¿Quién puede aumentar la cantidad de la cuota?

La junta de directores. Sin embargo, la junta tiene que cumplir con ciertos procedimientos, según dispone el Artículo 1366 del Código Civil de California.

Aunque los documentos que rigen sean más restrictivos, la

junta de directores no puede aumentar la cuota normal más que el 20 por ciento por año, sin la aprobación de los dueños. La junta tiene que repartir un presupuesto a los miembros no menos de 45 días, ni más de 60 días antes del principio del año fiscal. Si el presupuesto indica que se necesita un aumento de más que el 20 por ciento, una mayoría de los miembros de la asociación tienen que aprobar la cuota. También existen provisiones para que una junta aumente la cuota más que el 20 por ciento sin la aprobación de los miembros en casos de emergencias, tales como un gasto extraordinario requerido por una orden del tribunal, o para reparaciones a la área común.



16. ¿Qué sucede si alguien no paga sus cuotas?

Generalmente, lo primero que hace la asociación es mandarle una carta recordatoria. La ley de California es específica tocante a la fecha pagadera de las cuotas, y el proceso general que la asociación tiene que seguir tocante a las cuotas atrasadas. La ley dispone que se hace morosa la cuota si no se paga dentro de 15 días de la fecha límite. En esto, la asociación puede agregar un cobro a su cuota en forma de cobro por atraso de la cantidad de \$10.00 o el diez por ciento de la cuota mensual, el que sea más, a menos que los CC&Rs especifican una cantidad más baja. Una vez más, la ley que abarca esta área es muy clara, y la junta tiene que seguir estos procedimientos. Una vez al año, la asociación mandará a cada propietario una copia de las normas sobre la recoleta de las cuotas, la cual indicará la cantidad del cobro por atraso. Además, si su cuota se atrasa más que 30 días, la asociación tiene el derecho de cobrar intereses hasta el 12 por ciento por año en el balance debida sin pagar. También, si falta de pagar sus cuotas, el asunto puede ser referido a un abogado o servicio de ventas hipotecarias. La

asociación tiene el derecho de gravar su propiedad por las cantidades debidas además de otros costos, tales como los honorarios de abogados. Finalmente, la asociación puede ejecutar una venta hipotecaria y tomar su propiedad por faltar de pagar las cuotas, y se puede entrar un dictamen personal contra usted por faltar de pagar su cuota. Por eso, es imperativo que todos los dueños paguen sus cuotas puntualmente. La falta de varios propietarios de pagar sus obligaciones referente a las cuotas podría ocasionar dificultades financieras para la asociación.

17. ¿Hay otras reglas en una asociación?

La junta de directores puede establecer reglas y reglamentos que regulan ciertas cuestiones, tales como donde se permite estacionar su vehículo o cuales artículos se permiten colocar en su galería o terraza. Frecuentemente, las asociaciones tienen normas y reglas que especifican los tipos de jardinería ornamental que pueden ser instalados o en algunos casos, no se pueden instalar. En una asociación, las reglas y reglamentos se pueden hacer respetar igual que los CC&Rs, reglamentos locales y estatutos que aplican. El tipo más frecuente de falta de comunicación entre un propietario y la asociación surge porque el dueño no conoce las reglas y reglamentos cuando la asociación trata de ponerlos en vigor. Usted puede prevenir tales faltas de entendimiento por medio de asegurar que tenga una copia actual de las reglas y reglamentos, la cual se puede obtener de la asociación o de la compañía administradora.

18. ¿Se puede hacer reformas en su hogar?

Generalmente, la respuesta es sí; tomando en cuenta la clase de hogar que tiene (condominio, casa en serie, casa independiente, etcétera). Sin embargo, además de las condiciones en los CC&Rs, la mayoría de las asociaciones han establecido reglas y reglamentos (también conocidos como Directrices Arquitectónicas) con los cuales uno tiene que cumplir para hacer mejoras o reformas. Generalmente, las asociaciones desean ayudar a sus miembros que quieren mejorar su propiedad, con tal que la reforma se hace de una manera consistente con los CC&Rs y las reglas y reglamentos.

19. ¿A quién debería uno contactar si tiene problemas con o preguntas sobre el interior del hogar, el área común, los vecinos o los pagos de las cuotas?

El primer lugar para buscar las respuestas sería los CC&Rs. Luego debe hablar con un miembro de la junta, o si la asociación tiene un contrato con una empresa administradora, puede que le asiste. Normalmente,



los problemas con el interior del hogar son las responsabilidades del dueño. El área común está bajo el mando de la asociación, por eso la persona indicada sería uno de los miembros de la junta de la asociación, o si es aplicable, la compañía administradora. Cuando existe alguna disputa entre los vecinos, a veces se puede resolver mejor entre ellos. Si hay alguna disputa sobre el pago de las cuotas, o una infracción de las reglas o los CC&Rs de la asociación, sería conveniente comunicarse con la junta de directores y/o la empresa administradora.

20. ¿Qué es una empresa administradora, y qué hace?

Una empresa administradora es una entidad comercial que se contrata para ser el agente de la asociación. Como agente de la asociación, se dirige específicamente por la junta de directores de la asociación. Las responsabilidades contractuales típicas del agente administrador incluyen una variedad de servicios para la asociación, tales como: recolectar las cuotas, pagar las cuentas de la asociación, atender instrucciones de la junta de directores para manejar las infracciones de las reglas, y obtener varios vendedores para desempeñar los servicios necesarios. El agente administrador también ayuda en el proceso del presupuesto y prepara las agendas para las reuniones y las actas para la junta de directores. Además, la compañía administradora ayuda a todas las partes para que solucionen los problemas que pueden ocurrir en las CIDs. Asesoran a la junta sobre como cumplir con los requisitos del Código Civil y ayudan con el cumplimiento apropiado y oportuno. Cuando se entra en un contrato con una empresa administradora, es importante que la asociación esté dispuesta a pagar por el nivel de servicios que necesita.

21. ¿Qué sucede si uno alquila su hogar en una edificación de interés común?

Nada, con tal que su inquilino no crea problemas en la edificación. Casi siempre no hay restricciones sobre su capacidad de alquilar su hogar en un CID. Algunos CC&Rs requieren que el contrato de arriendo reconozca que la tenencia está sujeta a todas las reglas y reglamentos de la asociación. Las reglas y reglamentos de algunas asociaciones le requieren suministrar una copia del contrato de arriendo a la asociación. En la mayoría de las asociaciones, los CC&Rs indican que el dueño de la propiedad alquilada es responsable por la conducta de su inquilino. Por supuesto, estaría en los mejores intereses de todas las partes prevenir situaciones problemáticas entre sus arrendatarios y los dueños de las otras unidades. Si su inquilino hace daño a la área común o crea molestias (por ejemplo, con música alta o problemas con sus mascotas), los disturbios pueden convertirse en problemas para usted.

22. ¿Cuales son sus responsabilidades como dueño que vive en un CID?

Principalmente, pagar sus cuotas a tiempo, y cumplir con los CC&Rs y las demás reglas y reglamentos que existen para que haya armonía en la comunidad.

23. ¿Cuales son sus derechos individuales como dueño que vive en un CID?

Tiene el derecho de participar en las reuniones de la junta de directores y de que le escuchen. Tiene el derecho de entrar en un diálogo con la junta de directores de su asociación referente a cualquier problema que perciba en la edificación. Si surge alguna disputa entre usted y la asociación, con ciertas excepciones, tiene el derecho de utilizar alguna forma de proceso alternativo de resolución de disputas antes de que el asunto llegue al sistema judicial. En algunos casos, tiene el derecho también de utilizar dicho proceso tocante a la cuota, si la asociación afirma que debe dinero que usted cree que no debe.

24. ¿A quién contacto cuando decido vender mi hogar?

Puede que quiera contactar un profesional de bienes

raíces, la junta de directores, la empresa administrativa profesional, y/o una compañía de plica para que le ayuden con los detalles numerosos. Hay varios documentos que por ley el dueño individual tiene que proveer a un posible comprador de una unidad en una CID. Querrá asegurar que el comprador esté consciente de las reglas y reglamentos de la asociación, al igual que la obligación de pagar las cuotas, para que no haya ningún problema o equivocación que podría perjudicar la venta de su hogar.

Conclusión

Generalmente, una CID exitosa y viable tiene propietarios que toman un papel activo en las funciones de la asociación, no solamente por medio de asistir a las reuniones, votar, y pagar las cuotas, sino también por medio de tomar un papel activo por medio de ofrecerse como candidato para un puesto, servir en los comités, y participar en las actividades del grupo. Mientras la estructura de la asociación es formado por sus documentos dirigentes, se puede decir que los pilares de la asociación son sus miembros activos e interesados.

Nota sobre la Hoja de Pedido (próxima página)

Este folleto está disponible gratuito, con un límite de 25 copias por pedido.

Usted puede obtener permiso para reproducir este folleto para la distribución gratuita. Use la "Hoja de Pedido de Publicaciones de Bienes Raíces" en la próxima página para obtener el RE 370A. Los permisos otorgados para reproducir cualquier edición anterior siguen vigentes para la reproducción de esta edición.

Hoja de Pedido de Publicaciones de Bienes Raíces

RE #	Titulo	Costo	Cantidad	Total
2	Libro de Leyes	\$20		
8	Manual de Costos de Operación de HOAs	\$10		
25	Normas de Reservas de Estudios para Presupuestos HOA	\$10		
39	Folloto sobre Edificacioes de Interés Común	<i>free*</i>		
370A	Petición para Reproducción de Publicaciones	<i>free</i>		

NOMBRE
DIRECCIÓN DE ENVIO

CIUDAD	ESTADO	C.P.
--------	--------	------

* Vea la Página 14. *(Favor de colocar este formulario en un sobre con un cheque, si es pertinente.)*

- Envíe a: Book Orders
Department of Real Estate
P.O. Box 187006
Sacramento CA 95818-7006
- Haga su cheque pagadero a:
Dept. of Real Estate
No mande dinero en efectivo. Los pedidos desde California tienen que incluir el impuesto de ventas
- No habrán reembolsos o canjes.
Los precios pueden cambiarse sin previo aviso.
- Los pedidos con cantidades incorrectas serán regresados

Total del Pedido\$ _____
 Impuesto de ventas
 de CA.....\$ _____
 Total Incluido\$ _____

DEPARTMENT OF REAL ESTATE

P.O. Box 187006

Sacramento, CA 95818-7006